

# U C H W A Ł A

## SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**z dnia 21 lipca 2005 r.**

### **w sprawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz o zmianie niektórych ustaw**

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 7 lipca 2005 r. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz o zmianie niektórych ustaw, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w tytule ustawy skreśla się wyrazy "oraz o zmianie niektórych ustaw";
- 2) skreśla się tytuły i oznaczenia rozdziałów 1 i 2;
- 3) art. 1 - 10 otrzymują brzmienie:

"Art. 1. Osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne.

2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:

- 1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
  - 2) spółdzielnie mieszkaniowe, będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.
3. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.
4. Przepis ust. 2 pkt 1 stosuje się również do osób, które nabyły udział w użytkowaniu wieczystym po dniu wejścia w życie ustawy.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1-4, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości do dnia 31 grudnia 2012 r.
- Art. 2. W przypadku osób, o których mowa w art. 1 ust. 2, z żądaniem przekształcenia występują wszyscy użytkownicy wieczystości. W razie braku zgody stosuje się odpowiednio art. 199 Kodeksu cywilnego.
- Art. 3. 1. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje:
- 1) starosta - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne;
  - 2) wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa - odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.
2. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.
3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.
- Art. 4. 1. Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania

wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5.

2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1, art. 69 oraz art. 70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782).
3. Jeżeli przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotyczy nieruchomości rolnej, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:
  - 1) Skarbu Państwa - za zgodą wojewody;
  - 2) jednostek samorządu terytorialnego - za zgodą właściwej rady lub sejmiku.
4. Do wpływów osiągniętych z opłat z tytułu przekształcenia stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Organ, o którym mowa w art. 3 ust. 1, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.
6. Waloryzacji, o której mowa w ust. 5, dokonuje się według zasad

określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych:

- 1) którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 2) które uzyskały użytkowanie wieczyste na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).

Art. 6. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 i Nr 281, poz. 2772) w art. 17b:

1) w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

"2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1%,";

2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

"4a. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się."

Art. 7. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782) w art. 32 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się."

Art. 8. Do spraw wszczętych na podstawie ustaw, o których mowa w art. 9, i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 9. Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984);
- 2) ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592).

Art. 10. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.";

- 4) skreśla się art. 11-15.

**WICEMARSZAŁEK SENATU**

**Ryszard JARZEMBOWSKI**

## Uzasadnienie

Senat, po rozpatrzeniu ustawy przyjętej przez Sejm w dniu 7 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz o zmianie niektórych ustaw, uznał za konieczne odstąpienie od zawartego w niej rozwiązania.

Celem ustawy przyjętej przez Sejm było wyeliminowanie z polskiego systemu prawa instytucji użytkowania wieczystego poprzez przekształcenie z mocy samego prawa użytkowania wieczystego przysługującego wszystkim osobom fizycznym i prawnym w prawo własności nieruchomości.

Użytkowanie wieczyste wprowadzone zostało do systemu prawa polskiego w okresie ograniczania sfery własności prywatnej i wynikającego z tego zakazu sprzedaży gruntów państwowych. Senat miał jednak na uwadze, że prawo to od czasu wprowadzenia do systemu przeszło przeobrażenie instytucjonalne i odgrywa rolę w gospodarce ziemią i procesach inwestycyjnych. Pozwala na władanie ziemią bez konieczności ponoszenia pełnych kosztów jej nabycia a podmiot wykonujący zadania publiczne ma wpływ na sposób zagospodarowania terenu.

Ponadto, ustawa uchwalona przez Sejm, zdaniem Senatu, budzi poważne zastrzeżenia, tak o charakterze merytorycznym, jak i legislacyjnym. Z likwidacją instytucji użytkowania wieczystego, funkcjonującej w obszarze prawa polskiego ponad trzydzieści lat, wiąże się bardzo głębokie wkroczenie w sferę praw rzeczowych. Wymaga to, zdaniem Senatu, odpowiedniego czasu na rozpoznanie zmian koniecznych w systemie prawa oraz wypracowanie właściwych rozwiązań przejściowych.

Aktualny stan prawny w zakresie przekształceń użytkowania wieczystego we własność jest bardzo skomplikowany. W kilkunastoletnim procesie uwłaszczania użytkowników wieczystych nie zawsze w sposób spójny ze stanem wcześniejszym zmieniały się rozwiązania prawne a co gorsze, brak było jednolitej koncepcji, tak co do instytucjonalnych form tego uwłaszczenia jak i zakresu podmiotów objętych przekształceniem. Zmiany te nie zawsze znajdowały uzasadnienie, przede wszystkim ze względu na konstytucyjne chronione wartości, co znajdowało wyraz w wyrokach Trybunału Konstytucyjnego. Chaos w zakresie tych rozwiązań niewątpliwie jest wynikiem faktu, że zmiany prawne uchwalane były zwykle w końcowej fazie kadencji Parlamentu, co ze względu na pośpiech i brak jednolitej koncepcji rozwiązań nie służyło dobremu prawu.

Mając powyższe na uwadze i obawiając się, że rozwiązanie sejmowe może spowodować problemy w obrocie prawnym nieruchomościami, Senat uznał za konieczne przyjęcie poprawek, które zawierają uregulowania odmienne.

Regulacje te, zawarte w czterech poprawkach, mają na celu kontynuowanie procesu powolnego przekształcania użytkowania wieczystego we własność. Różnią się wprawdzie zasadniczo od koncepcji sejmowej, były jednak przedmiotem prac komisji w trakcie procesu legislacyjnego w Sejmie. Ponadto Senat jest przekonany, że służą temu samemu celowi i mieszczą się przedmiotowo w regulacji sejmowej.